

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 385.000,-- k.k.

 Langstraat 31 | 6596 BK Milsbeek



# Ons *kantoor*

## Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

## Meet the *team*



**Twan Poels**

*Directeur Gennep en Cuijk  
NVM Makelaar & taxateur*



**Erwin Kersten**

*Directeur Cuijk  
NVM Makelaar & taxateur*



**Femke Vendel**

*NVM makelaar & taxateur*



**Martijn van Ooij**

*NVM Makelaar & taxateur*



**Vincent Visscher**

*Assistent makelaar*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistent*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistent*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Marieke Peters - Brugmans**

*Binnendienstmedewerkster*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de* woning

In de dorpskern van Milsbeek bieden wij deze fraai opgeknapt instapklare hoekwoning aan. Met gevoel voor detail en met behoud van sfeer is deze woning opgeknapt en is gelegen op een ruim perceel met een tuin op het zuidwesten. De garage is omgebouwd tot overkapping, waardoor je het hele jaar door van je tuin, de rust (veel privacy!) en de natuur kunt genieten. De woning is ideaal gelegen: in de directe nabijheid van de mooiste natuurgebieden in de regio met alle voorzieningen in de buurt, waaronder een supermarkt en een basisschool. De "Sint Jansberg", het uitgestrekte "Reichswald" en recreatiegebied "De Mookerplas", waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en recreëren, liggen op korte afstand. Nijmegen is binnen ca. 20 autominuten en met het OV goed bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond: hal met trapopgang. Ruime woonkamer met een laminaatvloer en fraaie details, die zorgen voor een heerlijke woonbeleving. Het eetgedeelte is verbonden met een mooie extra open ruimte om je even af te zonderen. Dit gedeelte kan uiteraard bijvoorbeeld ook dienst doen als speelruimte of studieruimte. De leefkeuken (2020) is ruim en van alle gemakken voorzien, waaronder veel werkblad en inbouwapparatuur. Toegang tot de tuin en de bijkeuken/ 2e badkamer/ toilet.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers. Badkamer (2020) met een douche, toilet en een wastafel.

Vliering: bereikbaar via een vlizotrap; heel veel opbergmogelijkheden.

Exterieur: de garage is deels omgebouwd tot overkapping. Het achterste gedeelte is ingericht als ruime berging (o.a. met ruimte voor fietsen).

## Diverse gegevens:

De overkapping is weer om te bouwen tot garage (elektrisch rolluik nog aanwezig).

Kennelijk heeft er vroeger een toilet in de hal gezeten. Eigenaar is verteld dat de voorzieningen nog aanwezig zijn.

Deze woning is tussen 2020 en 2023 grondig onder handen genomen, waarbij veel oog is geweest voor de details en de sfeer in de woning. Je kunt er echt zó in!

Keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat (2025), afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.

Het bouwjaar van de woning is 1950.

Energie label van de woning is D.

Eerste verdieping is voorzien van enkel glas.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2006.

Negen zonnepanelen (2020-2023).

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.

Recht van overpad door burens aan de Langstraat 29. Fraai afgeschermd (rechter- en achterzijde), dus geen last van.

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1950
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk

## Indeling

<b>Woonoppervlakte</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	363 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	409 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	D
<b>Warmwater</b>	Cv-ketel
<b>Verwarming</b>	Cv-ketel, mogelijkheid voor open haard
<b>Cv-ketel</b>	Remeha avanta 28c

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	97 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	Zuidwest
<b>Garage</b>	Vrijstaand steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren, op eigen terrein





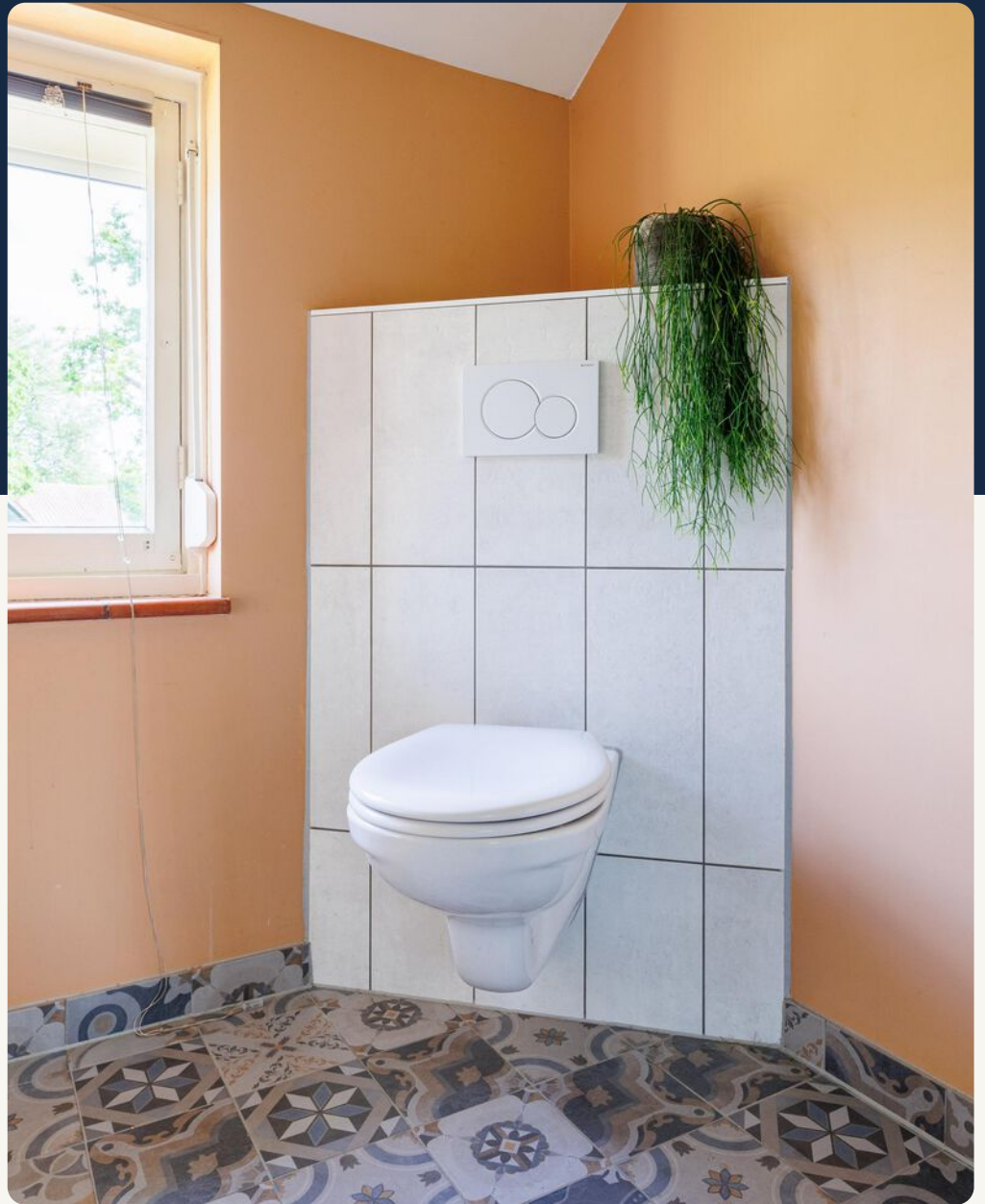




















Langstraat 31 - Milsbeek  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



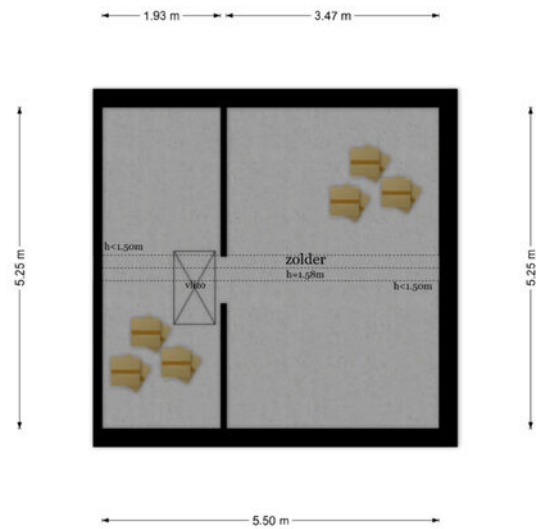
Langstraat 31 - Milsbeek  
Eerste Verdieping



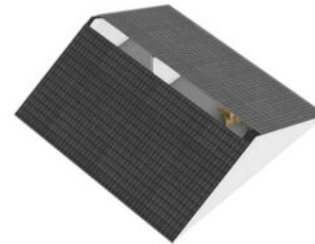
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



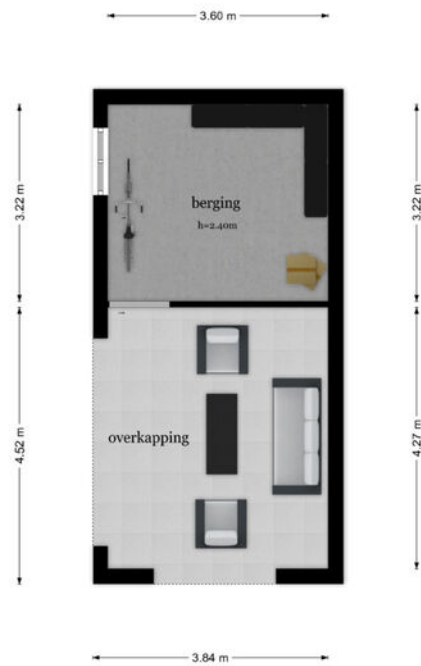
Langstraat 31 - Milsbeek  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectno.nl



Langstraat 31 - Milsbeek  
Berging

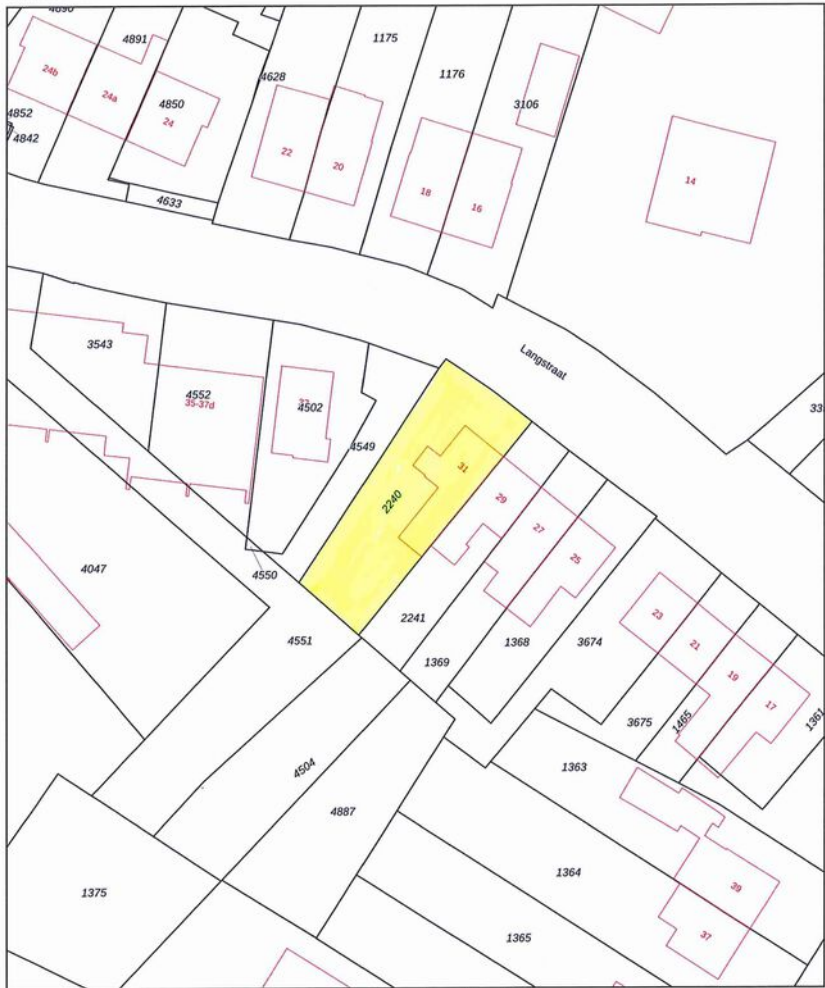


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotieele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecteneo.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Genep



Schaal 1: 500



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voortloppige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Voor een eensklindend uittreksel, geleverd op 14 april 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente Ottersum  
 Sectie D  
 Perceel 2240

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energie label woningen

Registratienummer  
493764331

Datum registratie  
07-07-2023

Geldig tot  
07-07-2033

Status  
Definitief

Deze woning heeft energielabel

**D**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee	ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.l.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare  
energie



Laag Gemiddeld **Hoog**

Laag **Hoog**

**9,6 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Opnamedetails

Adres  
Langstraat 31  
6596BK Milsbeek  
BAG-ID: 0607010000015756

Naam  
M.E. van Laar  
Certificaathouder  
EnergieLabel.com

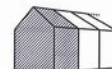
Examenummer  
88181395

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950  
 Compactheid 2,23  
 Vloeroppervlakte 104 m²

Inschrijfnummer SKGIKOB.012364  
 KvK-nummer 24363377

Woningtype  
Hoekwoning



Certificerende instelling  
SKGIKOB  
 Soort opname  
Basisopname

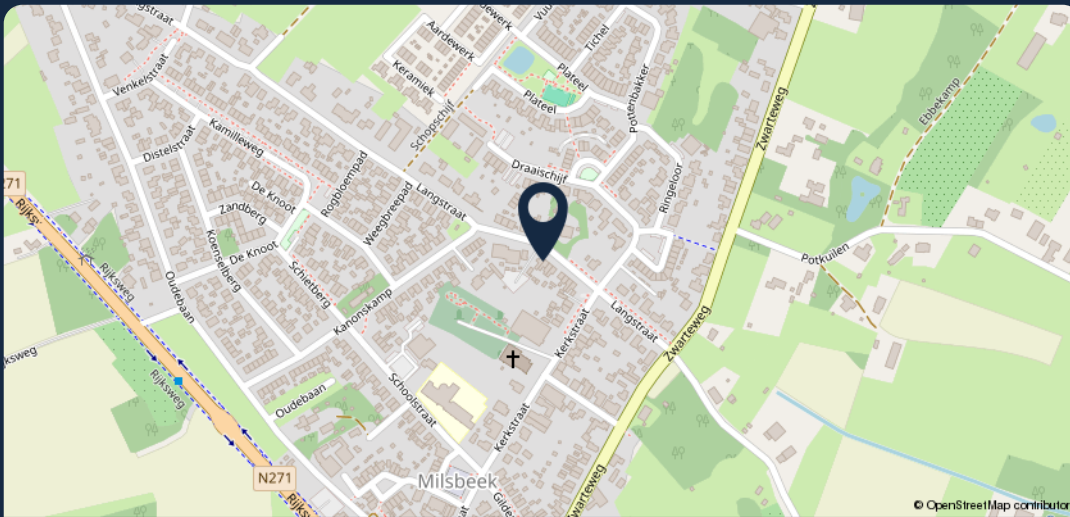


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Inbouwkast kleding 1e verdieping	x		
Badkamerkastje muur 1e verdieping	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Terrazzo	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

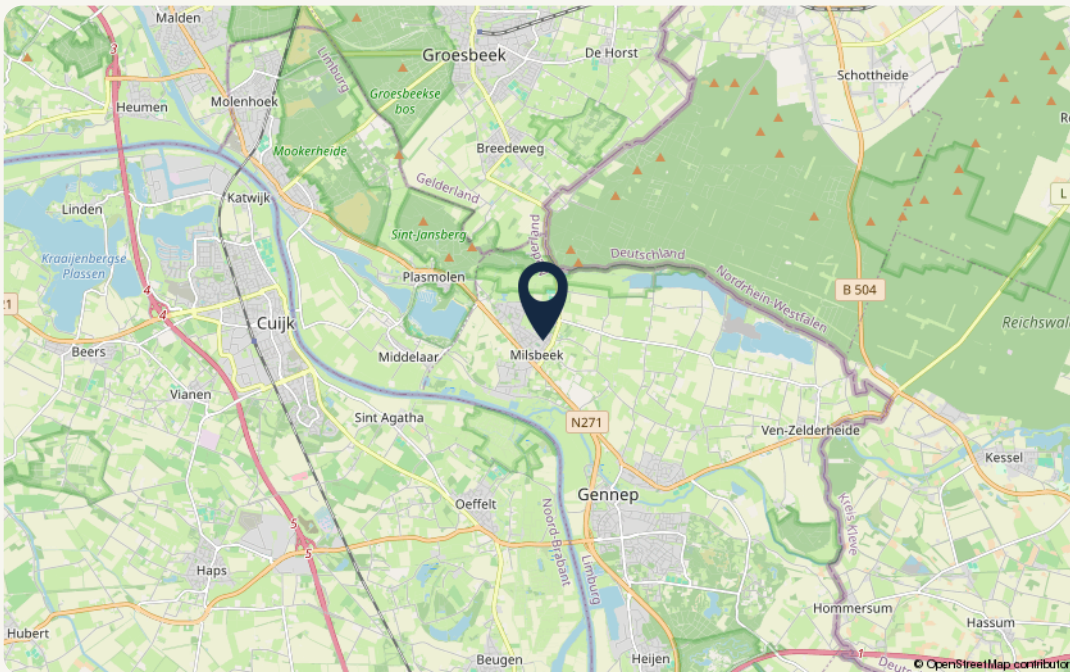
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Wasmachine			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vuurpot + stookhout	x		
Bank onder carport			x

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Langstraat 31
<b>Postcode</b>	6596 BK
<b>Plaats</b>	Milsbeek

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Ottersum
<b>Sectie</b>	D
<b>Perceelnummer</b>	2240
<b>Oppervlakte</b>	363 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	Volle eigendom

# Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?”

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

*Want samen komen we er zeker.”*



## Zo kunnen we jou helpen

### **Verkoop**

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

### **Aankoop**

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

### **Taxaties – De deur veranderen**

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

## Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

# Onze *vestigingen*



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Spoorstraat 131  
6591 GT Genep

☎ 0485-550450

✉ [genep@twanpoels.nl](mailto:genep@twanpoels.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van  
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot  
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van  
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot  
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

## Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.



**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe gennep@twanpoels.nl

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*  
te zetten? Neem contact  
met ons op, we bespreken  
de *mogelijkheden* graag.

